

RAPPORT D'EXPERTISE : PERIL IMMINENT

Affaire : COMMUNE DE MALAKOFF

Ref. : Ordonnance du TA de Cergy - Pontoise du 5 septembre 2024 n°2412744

Lieu : 79 & 77 quater av. Pierre Larousse, 92240 Malakoff, parcelles cadastrées C 49 et C 48



- Date de 1^{ère} édition :
- Date du présent document :
- Indice n° :

09/09/2024
09/09/2024
01

A RCHITECTURE & **C** OORDINATION SPS Nicolas **B** ual
13, rue Molitor, 75016 Paris – 06 13 82 76 60 – n.bual@yahoo.fr

SOMMAIRE

1	LISTE DES PARTIES	3
2	PREAMBULE.....	4
2.1	Divers.....	4
2.2	Rappel des faits	4
2.3	Rappel de la mission confiée à l'expert.....	4
3	CONSTATATIONS.....	5
3.1	Visite des lieux.....	5
3.2	Examen des bâtiments et emprises – désordres constatés.....	6
3.2.1	Description générale des bâtiments.....	6
3.2.2	Description détaillée des désordres	7
3.2.3	Précisions à propos des désordres examinés en façades rue	10
4	AVIS DE L'EXPERT – CONCLUSIONS	11
4.1	Risques pour la sécurité des occupants et des tiers.....	11
4.1.1	Éléments constitutifs de ce risque.....	11
4.2	Mesures à prendre.....	12
4.2.1	Mesures d'urgence indispensables pour faire cesser le danger	12
4.2.2	Mesures de nature à mettre fin au danger	13
5	ANNEXES	13
5.1	Bordereau de pièces jointes :	13
6	DESTINATAIRES.....	14



2 PREAMBULE

2.1 Divers

Les avis émis par l'expert avant rapport définitif ne sont que provisoires ;
La mission d'expertise qui m'a été confiée ne s'apparente, en aucune façon, à une mission de maîtrise d'œuvre.

La conception et la mise au point des solutions curatives relèvent de la responsabilité des intervenants et des entrepreneurs sollicités.

Tout intervenant dans l'acte de réparation devra préalablement justifier des garanties relatives à son activité en fournissant une attestation d'assurance valide.

Compte tenu de ce qui précède, dans le cadre de la présente mission, la responsabilité de l'expert ne pourra être engagée au sens des articles 1792, 2270 et suivants du code civil.

2.2 Rappel des faits

Par une requête, enregistrée le 5 septembre 2024, la maire de la commune de Malakoff demande au juge des référés de désigner un expert en application des dispositions de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, aux fins d'examiner l'immeuble situé au 79 et 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), parcelles cadastrées C 49 et C 48, de déterminer s'il présente un danger imminent ou non et, en cas de danger, de définir les mesures de sécurité à prendre rapidement.

Elle soutient que le mur mitoyen s'effondre et présente un risque pour la sécurité des personnes.

2.3 Rappel de la mission confiée à l'expert

Par ordonnance du TA de Cergy – Pontoise du 5 septembre 2024 n°2412744, M. Bual est désigné en qualité d'expert. Il aura pour mission de :

- Se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger imminent de l'immeuble situé au 79 et 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), parcelles cadastrées C 49 et C 48 ;
- Décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'ils présentent pour la sécurité, y compris celle des occupants et du voisinage ;
- Dire si le bâtiment en cause présente un danger grave et imminent en motivant cette appréciation ;
- Proposer des mesures de nature à mettre fin au danger ;
- Dans ce cas, dresser constat de son état et de celui des immeubles mitoyens susceptibles d'être affectés et proposer les mesures provisoires indispensables pour mettre fin au danger ;

L'expert déposera son rapport par voie électronique, dans les conditions prévues à l'article R. 621-6-5 du code de justice administrative, dans les plus brefs délais. Des copies seront notifiées par l'expert au maire et aux propriétaires. Avec leur accord, cette remise pourra s'opérer sous forme électronique.

Architecture et **C**oordination SPS Nicolas **B**ual

4/14

3
CONSTATATIONS

Rappel de la mission :

- Se rendre sur les lieux et examiner l'état de danger imminent de l'immeuble situé au 79 et 77 quater avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), parcelles cadastrées C 49 et C 48 ;
 - Décrire les désordres observés et émettre un avis sur les risques qu'ils présentent pour la sécurité, y compris celle des occupants et du voisinage ;

3.1
Visite des lieux

nb : l'ensemble des photographies citées dans ce qui suit est annexé sous forme de planche contact au présent rapport (annexe n°01).

Un seul accédit a eu lieu le 5 septembre 2024, lendemain du jour où l'ordonnance m'a été notifiée.

Etaient présents :

Qualité	Dénomination	Représentant
REQUERANT		
Commune	Mme la Maire	Jacqueline Belhomme
Commune	Direction bâtiments	M. Columelli
Commune	Inspecteur de santé environnementale	A. Schwarz
Commune	Responsable servie hygiène / habitat	L. Souchière
DEFENDEURS		
Immeuble 79	Syndic Ecobat	E. d'Aboville
Immeuble 79	Syndic Ecobat	G. Cadet
Immeuble 79	Syndic Ecobat	T. Ch uraqui
Immeuble 79	Propriétaire	F. Delabarre
Immeuble 79	Propriétaire	B. Theaudin
Immeuble 79	Propriétaire	SCI Jal / D. Blumenthal
Immeuble 79	Propriétaire	SCI AG2000 / J. Raimbault
Immeuble 77 quater	Propriétaire	B. Thillois
HORS CAUSE		
Expert VEDIF	UNEO	Z. Serhan
Avocat VEDIF	Etude Carlara	Me Belkheiri Me Carbonnier

L'ensemble des parties a accepté de recevoir mes correspondances par email.

L'accès a commencé à 16h et s'est achevé à 18h30.

Nous avons procédé contradictoirement à la visite du site.

Ont été visités et étudiés :

- Les extérieurs des édifices concernés : façades sur rue et cour intérieure n°79 ;
- Les intérieurs des édifices concernés (intégral, sauf appartements sur cour et appentis en fond de cour n°79, une cave au n°77 quater, éloignée du désordre objet de l'expertise) ;
- Les abords immédiats de l'édifice (voirie) ;

3.2 Examen des bâtiments et emprises – désordres constatés

- **Chronologie :**

- 1^{er} septembre au matin : découverte du désordre en caves du n°79 et découverte de la fuite d'eau (inondation des caves n°79) ;
- 2 septembre au matin : signalement à Véolia ;

3.2.1 Description générale des bâtiments

Nb : il est probable que le mur séparatif des deux bâtiments soit mitoyen. Aussi, dans un but de simplification du présent rapport, nous le nommerons « mitoyen ».

- **Bâtiment n°79 :**

- Bâtiment R+2+Combles aménagés, sur 1 niveau de caves ;
- Immeuble type « de rapport » : ensemble de mauvaise facture ;
- Date de construction : années 1920 ;
- Maison située en centre-ville ;
- Maçonnerie traditionnelle ;
- 1 cour intérieure en fond de parcelle ;
- 1 appentis RDC en fond de parcelle ;

- **Bâtiment n°77 quater :**

- Réunion de deux maison R+1 / R+1+Combles aménagés ;
- Patio central (ancienne cour intérieure) ;
- 1 niveau partiel de caves (en fon de parcelle) ;
- Date de construction : années 1920 ;
- Maçonnerie traditionnelle ;
- L'ensemble des de mauvaise facture ;

3.2.2 Description détaillée des désordres

➤ Voie publique (photos n°1 à 3) :

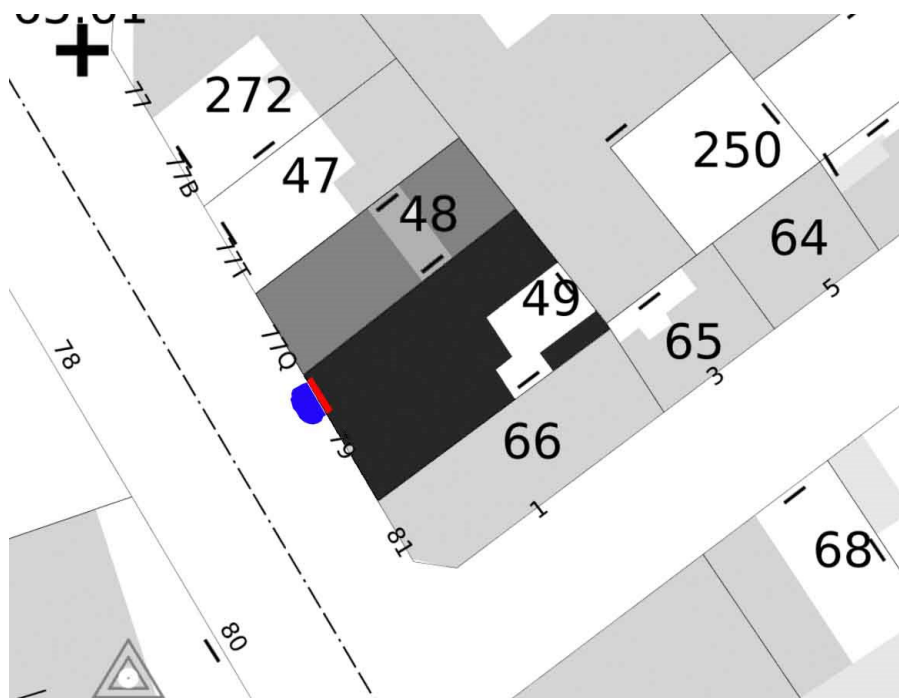
Un sondage destructif montre une cavité sous le trottoir, au droit du mur effondré :

- Dimensions approximatives : 2m x 1.5m, profondeur 1m ;
- De nombreux réseaux se trouvent à cet endroit : eau, gaz, électricité ;
- La cavité est beaucoup plus profonde que les tuyaux : important ravinement des sablons ;

• Sécurisation du site

Consécutivement à la déclaration du désordre intéressant l'expertise, antérieurement et pendant la visite d'expertise, la Mairie a pris un certain nombre de dispositions pour assurer la sécurité des usagers :

- La cavité a été recouverte de deux plaques de contre-plaqué marine ;
- Un barriérage a été mis en place au droit des immeubles, à 4m environ de ceux – ci ;
- Un feu de circulation alternée a été posée et la circulation réduite à 15km/h ;
- L'ensemble des occupants des deux immeubles a été évacué ;
- L'ensemble des réseaux dangereux (eau-gaz-électricité) a été neutralisé ;



En rouge : mur effondré
En bleu : cavité sur voie publique

➤ **Bâtiment n°79 :**• **Extérieur**○ **Façade rue (photos n°4 à 11) :**

- Mauvais état général ;
- Des fissures et lézardes verticales joignent les angles supérieurs des fenêtres du 1er étage aux angles inférieurs des fenêtres du 2ème étage ;
- Aux angles supérieurs des fenêtres du 2ème étage, ces désordres se prolongent jusqu'en toiture (sauf fenêtre de droite, éloignée du désordre objet de l'expertise) ;
- Depuis les appartements nous constatons que ces désordres sont relativement récents ;

○ **Façades cour (photos n°12 & 13) :**

- Très mauvais état général ;
- Fissures et lézardes en maints endroits ;

○ **Pignon mur mitoyen (photos n°14 & 15) :**

- Très bon état ;
- Une lézarde verticale de désolidarisation est visible à l'angle rue du pignon, entre les façades n°79 et 77 quater, sur l'ensemble de la hauteur de l'étage ;

○ **Couverture :**

- Non visitée ;

• **Intérieur**○ **Sous-sol (photos n°16 à 30) :**

- Le sol en terre de la cave est gorgé d'eau sur la totalité de sa surface ;
- Le pied du mur de façade (contre-terre) s'est partiellement effondré côté n°77 quater : un trou béant de 1.8m de long x 1.5m de hauteur est apparu sur ce mur en moellons de 50cm d'épaisseur environ ;
- La zone effondrée constituait un arc de décharge situé entre un poteau central sur le mur de façade et le mur mitoyen du 77 quater ;

Le remplissage moellons au-dessus de l'arc de décharge menace de s'effondrer

- La naissance de cet arc débutait au pied du mur mitoyen ;
- Le pied du mur mitoyen, à l'angle avec le mur effondré, semble inexistant sur 50cm de long par 50cm de haut : seule de la terre est visible à cet endroit ;
- Ces deux murs ne sont pas liaisonnés (absence de chaînage) ;
- Le plancher haut de la cave est constitué de poutrelles métalliques avec remplissage hourdis en terre cuite : la charpente porte sur le mur mitoyen côté n°77 et le mur côté n°81 ;
- Depuis la zone effondrée, nous pouvons observer la cavité laissée sous la voie publique ;

- L'ensemble de la cave est en mauvais état : aucune réfection ni amélioration ne semble avoir été effectuée depuis l'édification de l'immeuble ;
- Vers l'escalier menant à la cour, in collecteur EU/EV/EP est très dégradé et brisé par endroits ;
- Dans cette zone, sur le mur côté n°81, importante lézarde à 45 degrés ;
 - **RDC & étages (photos n°31 à 34) :**
- Les parties communes sont en mauvais état général ;
- Le sol du RDC montre une lézarde parallèle à la façade sur la quasi totalité de la longueur du bâtiment : elle est ancienne ;
- L'ensemble des portes et fenêtres s'ouvrent et se ferme normalement ;
- Les appartements (compris local médical RDC) sont en bon état général et ne présentent pas de désordre lié à l'effondrement objet de l'expertise ;

➤ **Bâtiment n°77 quater :**

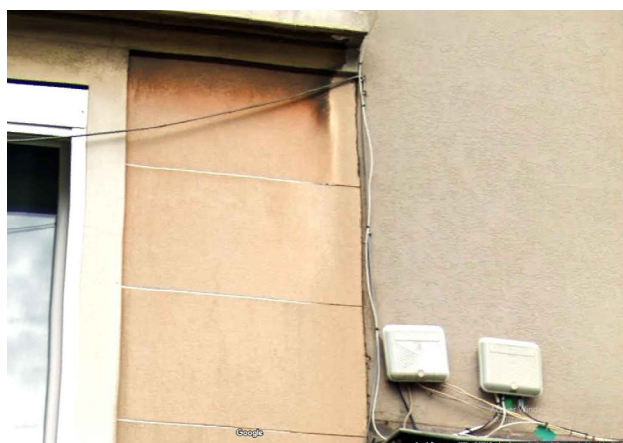
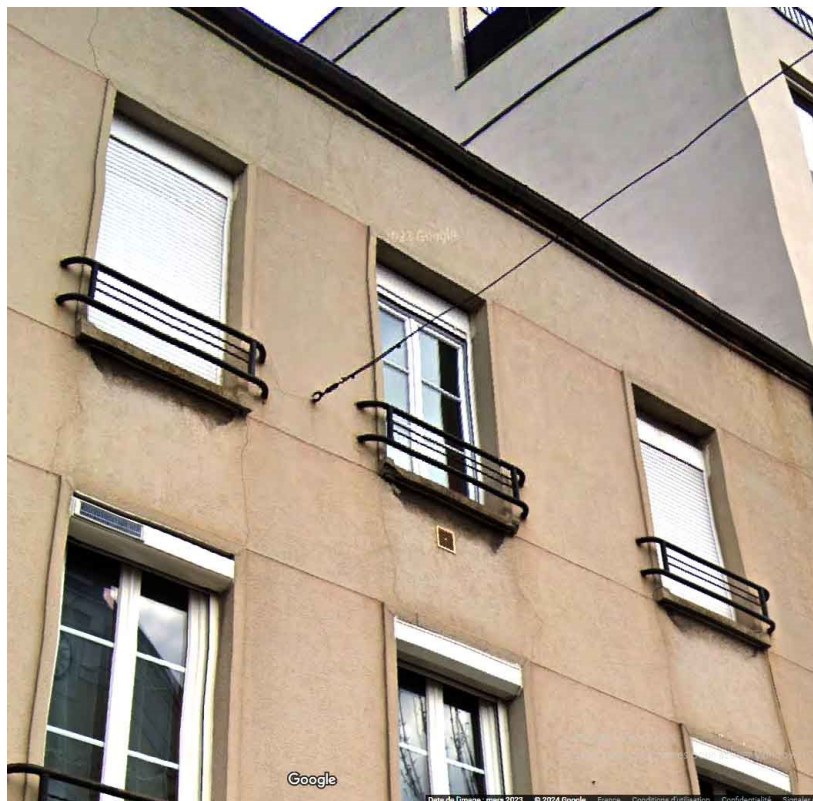
- **Façade rue (photos n°35 à 38) :**
- Mauvais état général ;
- Diverses fissures et lézardes, anciennes, sont visibles ;
- **Couverture (photo n°39) :**
- Seul le pan de couverture arrière du bâtiment sur rue est visible : il est en très mauvais état ;

• **Intérieur**

- Rien à signaler ;

3.2.3 Précisions à propos des désordres examinés en façades rue

A l'examen des photos Google Map prises en mars 2023, nous constatons que les désordres relevés le 6 septembre 2024 existaient en 2023.



4 AVIS DE L'EXPERT – CONCLUSIONS

Rappel de la mission :

- *Dire si le bâtiment en cause présente un danger grave et imminent en motivant cette appréciation ;*
- *Proposer des mesures de nature à mettre fin au danger ;*
- *Dans ce cas, dresser constat de son état et de celui des immeubles mitoyens susceptibles d'être affectés et proposer les mesures provisoires indispensables pour mettre fin au danger ;*

4.1 Risques pour la sécurité des occupants et des tiers

Le bâtiment présente un **DANGER GRAVE ET IMMINENT** pour la sécurité des occupants et des tiers

4.1.1 Eléments constitutifs de ce risque

- **Risque d'effondrement partiel du mur de façade**
 - Le trou béant fragilise l'ensemble de la façade côté n°77 quater ;
- **Risque d'effondrement partiel du mur mitoyen côté n°77**
 - Les poussées obliques de ce mur ne sont plus retenues par l'arc de décharge ;
- **Risque d'effondrement partiel des planchers du n°79**
 - Les planchers sont posés sur le mur mitoyen côté n°77 quater ;

4.2 Mesures à prendre

4.2.1 Mesures d'urgence indispensables pour faire cesser le danger

- **Arc de décharge :**

L'arc de décharge doit être remplacé soit par un mur maçonné, soit par un étréssillon. La décompression des terres dues à la fuite d'eau devra être considérée lors de ces travaux.

- **Délai imparti : 10 jours calendaires**

Je précise que le syndic du n°79 (Ecobat) s'est déjà rapproché d'un bureau d'études structures, qui s'est déjà déplacé sur site et fournira son étude en début de semaine du 9 septembre, pour une réalisation des travaux au plus tôt.

Le péril grave et imminent pourra être requalifié en péril ordinaire lorsque les travaux sus – cités auront été effectués par une **entreprise compétente, sous la direction d'un maître d'œuvre qualifié.**

Cette requalification pourra être prononcée par un homme de l'art (architecte...).

Je rappelle que toutes les mesures d'urgence que devait prendre la Mairie ont déjà été prises :

- La cavité a été recouverte de deux plaques de contre-plaqué marine ;
- Un barriérage a été mis en place au droit des immeubles ;
- Un feu de circulation alternée a été posée et la circulation réduite à 15km/h ;
- L'ensemble des occupants des deux immeubles a été évacué ;
- L'ensemble des réseaux dangereux (eau-gaz-électricité) a été neutralisé ;

Consécutivement aux travaux de remplacement de l'arc de décharge, les mesures d'urgence prises par la mairie pourront être levées (hormis retrait des plaques de contreplaqué sur cavité).

4.2.2 Mesures de nature à mettre fin au danger

Consécutivement aux mesures d'urgence ci – dessus énoncées, les mesures suivantes devront être prises :

- **Arc de décharge :**

Réparation définitive après étude de sols et étude de structure.

- **Délai imparti : 6 mois.**

- **Rebouchage de la cavité**

- **Délai imparti : consécutivement à la réparation définitive.**

Le péril ordinaire être levé – lorsque les travaux sus – cités définitifs auront été effectués par une **entreprise compétente, sous la direction d'un maître d'œuvre qualifié.**

Cette requalification pourra être prononcée par un homme de l'art (architecte...).

5 ANNEXES

5.1 Bordereau de pièces jointes :

Sont jointes au présent rapport les pièces suivantes :

- 1) Reportage photographique (3 pages) ;
- 2) Feuille d'émargements ;
- 3) Fiche d'état de frais et honoraires de l'expert ;
- 4) Rappels législatifs (*non envoyé au TA*) ;

6 DESTINATAIRES

Le présent rapport est adressé par voie postale en deux exemplaires au Tribunal Administratif de Cergy - Pontoise.

Il est adressé à l'ensemble des parties par email, ces dernières ayant accepté ce type de transmission.

L'expert informe l'ensemble des parties que le dépôt du rapport le dessaisit de cette affaire.

L'expert certifie sincère et véritable le présent rapport, établi pour servir et valoir ce que de droit.

Qualité	Dénomination	Représentant	Adresse / @	,
REQUERANT				
Commune	Mme la Maire	Jacqueline Belhomme	1, place du 11 Novembre 1918, 92240 Malakoff	
Commune	Direction bâtiments	M. Columelli	ocolumelli@ville-malakoff.fr	@
Commune	Inspecteur santé environnementale	A. Schwarz	aschwarz@ville-malakoff.fr	@
Commune	Responsable servie hygiène / habitat	L. Souchière	lsouchiere@ville-malakoff.fr	@
DEFENDEURS				
Immeuble 79	Syndic Ecobat	E. d'Aboville	edouard.daboville@ecobat.fr	@
Immeuble 79	Syndic Ecobat	G. Cadet	gerald.cadet@ecobat.fr	@
Immeuble 79	Syndic Ecobat	T. Churaqui	direction@ecobat.fr	@
Immeuble 79	Propriétaire	F. Delabarre	fabrice.delabarre@hotmail.fr	@
Immeuble 79	Propriétaire	B. Theaudin	btheaudin@yahoo.fr	@
Immeuble 79	Propriétaire	SCI Jal / D. Blumenthal	magene@monagenceimmobiliere.com	@
Immeuble 79	Propriétaire	SCI AG2000 / J. Raimbault	dr.raimbault@gmail.com	@
Immeuble 77 quater	Propriétaire	B. Thillois	bruno.thillois@gmail.com	@

ACB Architecture & Coordination SPS
Nicolas Bual
13, rue Molitor, 75016 Paris
06 13 82 76 60 / n.bual@yahoo.fr
Siret : 425 132 644 00039 - NAF : 7111Z

Architecture et Coordination SPS Nicolas Bual

14/14

Architecte DPLG – Expert près les Cours administratives d'appel de Paris et de Versailles – Coordonnateur SPS catégorie 1
13, rue Molitor, 75016 Paris. Tel. 06 13 82 76 60 – n.bual@yahoo.fr
N° Siret : 425 132 644 000 39. Code NAF : 7111Z



001.jpg



002.jpg



003.jpg



004.jpg



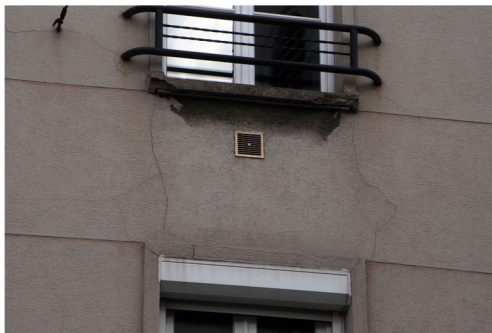
005.jpg



006.jpg



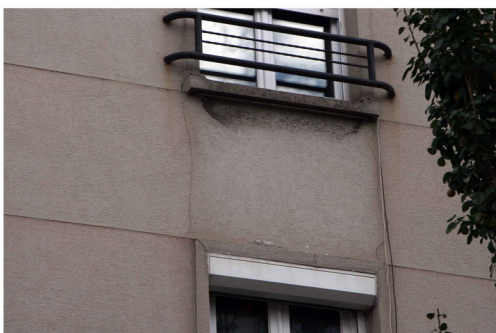
007.jpg



008.jpg



009.jpg



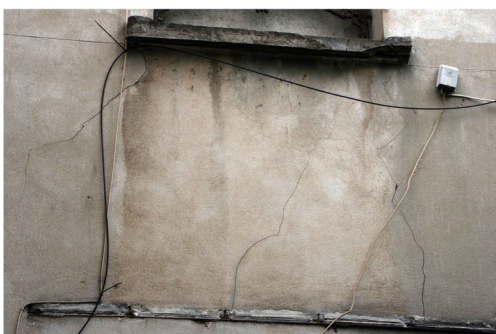
010.jpg



011.jpg



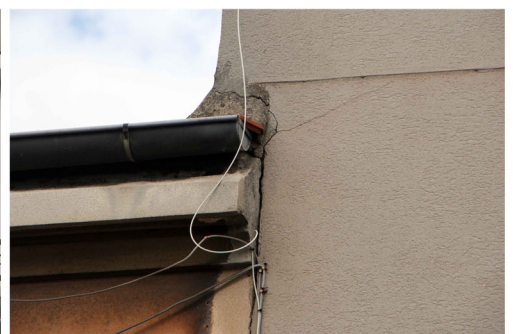
012.jpg



013.jpg



014.jpg



015.jpg

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le

S²LOW

ID : 092-219200466-20250324-A2025_10-AR



016.jpg



017.jpg



018.jpg



019.jpg



020.jpg



021.jpg



022.jpg



023.jpg



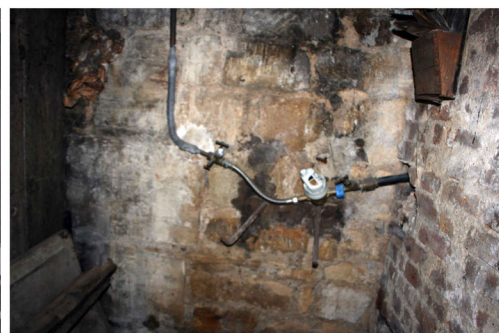
024.jpg



025.jpg



026.jpg



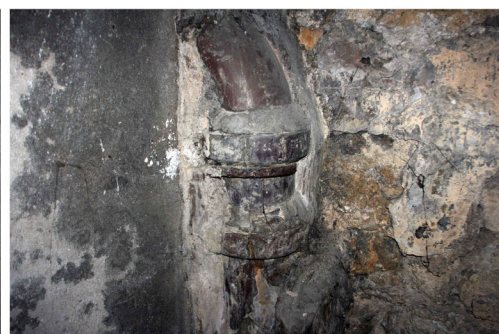
027.jpg



028.jpg



029.jpg



030.jpg

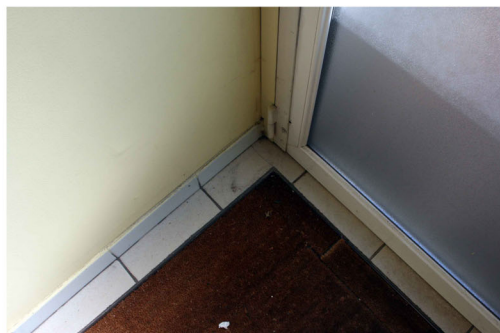
Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250324-A2025_10-AR

S²LOW



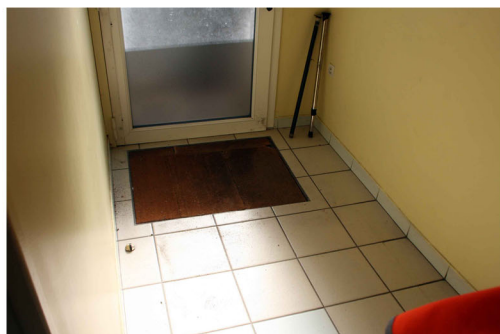
031.jpg



032.jpg



033.jpg



034.jpg



035.jpg



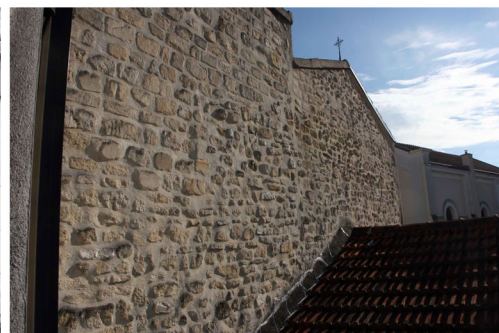
036.jpg



037.jpg



038.jpg



039.jpg